



## Prêt de logement et menaces de résiliation de bail

-----  
Par JeanFrancois43

Bonjour,

Je vous expose une situation délicate :

Une amie, ne trouvant pas de logement, a demandé à un membre de sa famille de trouver un logement pour elle et de signer le bail, cela à titre gratuit sans versement de loyer et à titre provisoire.

Seulement voilà, le propriétaire, a eu connaissance de ceci et a envoyé un recommandé au titulaire du bail indiquant qu'il propose la résolution du bail car il peut prouver que le logement est occupé par une autre personne.

Sur cela le propriétaire est je pense en droit de demander la résiliation du bail, il menace bien sur de réaliser un constat d'huissier.

Par contre, et ce qui me choque, c'est que dans ce même courrier le propriétaire prévient qu'il connaît très bien l'employeur de mon amie, et qu'il a même des connaissances au sein de la mairie du village. Sous-entendu qu'elle pourrait avoir de graves problèmes si le membre de sa famille refusait la résiliation amiable du bail...

Y'a t-il menace? Et est ce recevable dans la mesure ou il y a de base une situation pas tout a fait légale (prêt de logement) ?

Merci a tous

-----  
Par kang74

Bonjour

Le locataire en titre sous loue un logement sans l'accord du propriétaire ( problème numéro 1 donc)  
Mais il fait aussi une fausse déclaration aux impôts s'il ne déclare pas ce logement ( résidence secondaire) comme la personne logée si elle bénéficie d'aides de la caf .

Donc franchement, le dire à sa famille ou à son employeur n'est pas vraiment le plus gros problème par rapport aux deux personnes (et dire la vérité à d'autres, pas un délit)

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si ce qui a été signé est un bail de résidence principale, c'est en effet interdit. La solution serait de louer le bien avec un bail civil : le proche serait le locataire, avec un bail qui prévoirait que l'occupant serait votre amie.

Formellement, prêter son logement (sans sous-location) n'est pas interdit pour une courte période, mais le locataire s'engage à y résider 8 mois par an. Il n'est donc pas illégal qu'un tiers y réside gratuitement pendant une courte période.

L'employeur de votre amie n'en a sans doute rien à cirer, ces histoires de logement ne sont pas une faute professionnelle.

Et comme l'a dit Kang, s'il y a eu une fausse déclaration au fisc ou une fraude aux aides sociales, c'est le pire.

-----  
Par JeanFrancois43

Bonjour,

"Mais il fait aussi une fausse déclaration aux impôts s'il ne déclare pas ce logement ( résidence secondaire) comme la personne logée si elle bénéficie d'aides de la caf ."

Aucun des 2 ne bénéficie d'aides sociales. Le bail a été signé il y a 15 jours donc pour le moment aucune déclaration aux impôts, et la location était à but provisoire le temps de trouver un logement dans le but d'une séparation et en urgence. C'est un bail qui vient d'être signé et c'était vraiment pour compenser une situation d'urgence pour ne pas que mon amie se retrouve dans la rue. C'était ça ou la rue, le choix était vite fait.

"L'employeur de votre amie n'en a sans doute rien à cirer"

Malheureusement dans un petit village ce genre d'histoires font l'actualité et cela peut prendre de grandes proportions même au travail, surtout quand le patron est ami du propriétaire... Ce qui est sur cela va avoir des répercussions au travail.

"Et comme l'a dit Kang, s'il y a eu une fausse déclaration au fisc ou une fraude aux aides sociales, c'est le pire."

De ce point de vue là il n'y a eu aucune déclaration et pas d'aides sociales.

Si je comprends bien la situation est d'accepter la résiliation du bail? Sous quel délai?

-----  
Par yapasdequoi

Le bail étant signé sous la loi de 89, il ne peut être résilié qu'à l'échéance avec un congé selon l'article 15.

Vous inviterez le bailleur à relire l'article 4g avant de s'énerver.

-----  
Par kang74

En fait , il n'y a pas de délai si vous avez signé un bail et avez donné de fausses informations en acceptant un bail ou c'est censé être votre domicile principal .

Le bail n'a pas besoin d'être résilié , il est tout simplement annulé .

Et le propriétaire peut porter plainte pour faux et usage de faux

Article 441-1

Modifié par Ordonnance n°2000-916 du 19 septembre 2000 - art. 3 (V) JORF 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002

Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques.

Le faux et l'usage de faux sont punis de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

Donc le plus rapidement sera le mieux car le propriétaire a toutes les cartes en main.

Heberger votre amie le temps qu'elle trouve un logement social d'urgence, qu'elle pense aussi à la garantie visale vu qu'elle a un employeur mais qu'elle parte très rapidement .

-----  
Par kang74

Euh ... Yapadequoi , tromper le propriétaire par des manœuvres frauduleuses ou sous louer son logement, permet , bien évidemment de mettre fin au bail !

Article L442-3-5

Version en vigueur depuis le 29 janvier 2017

Création LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 79

Dans les logements mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-1, le locataire doit occuper les locaux loués au moins huit mois par an, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Il est interdit au locataire de sous-louer son logement, meublé ou non, en dehors des cas mentionnés à l'article L. 442-8-1 du présent code, de céder son bail et de procéder contractuellement avec un tiers à un échange de son logement sauf dans le cas prévu à l'article 9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

En cas de non-respect des deux premiers alinéas du présent article, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

-----  
Par yapasdequoi

Qui a dit que c'est une sous location ?  
J'ai répondu pour un hébergement gratuit.

Sinon je vous suis, évidemment.

-----  
Par kang74

L'article cité ne parle pas que de sous location ...mais rappelle que le locataire doit occuper le logement qu'il loue tel une résidence principale .

Si ce n'est de la sous location, c'est donc un dol , motif pour faire annuler le bail et porter plainte pour faux et usage de faux .

Article 1116  
Version en vigueur du 17 février 1804 au 01 octobre 2016

Création Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804

Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Il ne se présume pas et doit être prouvé.

-----  
Par Isadore

On ne peut pas empêcher le bailleur de raconter ses malheurs locatifs à ses amis. Son procédé est discourtois, mais pas interdit. L'employeur n'a aucun moyen de pression légal sur sa salariée pour des questions de logement, il peut toujours lui faire la tête s'il se rend compte qu'elle a dupé un de ses amis.

Mais rien ne garantit que l'employeur et le bailleur soient vraiment amis, ni que l'employeur ait la moindre envie de s'impliquer dans l'histoire.

Mieux vaut négocier un bail civil avec le bailleur, ou trouver un autre propriétaire plus accommodant qui accordera un bail civil (dont les clauses sont très libres). Ainsi votre amie sera dans une situation parfaitement légale.

-----  
Par yapasdequoi

Ce sera donc au bailleur de prouver au tribunal ce qu'il avance (la tromperie éventuelle, la non-occupation en résidence principale, la sous-location, ou ce qu'il avancera comme motif pour la résiliation).

Le titulaire du bail peut anticiper d'éventuels ennuis en adressant spontanément son congé au bailleur, le préavis de 3 mois ? 1 mois ? permettant probablement de trouver une autre solution d'hébergement plus conforme à la légalité.

Toutefois, à court terme (quelques semaines) il ne se passera probablement rien.

-----  
Par JeanFrancois43

"Ce sera donc au bailleur de prouver au tribunal ce qu'il avance (la tromperie éventuelle, la non-occupation en résidence

principale, la sous-location, ou ce qu'il avancera comme motif pour la résiliation)."

Bonjour merci pour votre aide, le propriétaire a dit qu'il a transmis le dossier a un cabinet d'huissier pour prouver la non occupation du titulaire du bail pour pouvoir lancer une procédure.

Dernière question, puisque le propriétaire a indiqué qu'un huissier passera régulièrement vérifier qui est dans le logement, il y a des règles? L'huissier peut passer n'importe quel jour n'importe quelle heure? Comment ça se passe s'il vient quand elle est au travail? Il peut forcer l'entrée?

-----  
Par kang74

Comprenez que c'est vous qui serez mis en cause, pour dol, faux et usage de faux ou sous location .

Ce n'est pas l'hébergée qui, elle, n'a rien signé et n'a pas donc menti au propriétaire .

Par de là, mis à part pour constater qu'il n'y a pas votre nom sur la sonnette ou la boîte aux lettres, prouver que l'hébergée habite le bien n'est pas la priorité : un locataire( vous) invite qui il veut .

Il s'agirait plutôt de prouver que vous êtes domicilié ailleurs et, donc, l'huissier viendrait plutôt constater cela chez votre vrai "chez vous" .

Vous n'avez aucun intérêt à ne pas accepter une démarche amiable en donnant votre lettre de congé :il ne s'agirait pas d'inciter le propriétaire à porter plainte contre vous ( bien plus simple pour lui pour annuler le bail et trouver les preuves qu'il souhaite).

-----  
Par JeanFrancois43

Moi personnellement je ne risque rien fort heureusement

Je pense que vous voulez dire le signataire du bail, qui est un membre de sa famille.

Du coup le titulaire du bail risque d'avoir une visite d'huissier mais elle ne risque rien pour le moment?

En tout cas je ne pensais pas que "prêter" son logement a un membre de sa famille pouvait être si risqué, je transmets les infos aux concernés ils en feront ce qu'ils veulent et en assumeront les conséquences.

La seule peur que j'ai, c'est qu'elle soit expulsée demain de force avant d'avoir pu trouver un nouveau logement. Et oui on peut dire il suffit de l'héberger mais il faut avoir de l'espace surtout pour une personne avec des enfants.

Mais de ce que vous me dites, le litige sera entre le bailleur et le titulaire du bail, et elle ne risque pas d'être expulsée demain? Ce qui lui permet au moins de chercher un autre logement.

-----  
Par janus2

En tout cas je ne pensais pas que "prêter" son logement a un membre de sa famille pouvait être si risqué

Bonjour,

Le problème n'est pas de prêter son logement, mais de signer un bail sous loi 89-462, donc en s'engageant à faire du bien loué sa résidence principale, tout en n'y résidant pas.

Le bail aurait été autre (bail civil), cela ne posait pas de problème.

-----  
Par kang74

Si, bien évidemment qu'elle risque d'être expulsée si le bail est annulé ou résilié .

C'est déjà une habitante sans droit ni titre ...qui peut être occasionne des nuisances sonores au voisinage si le logement n'est pas adapté pour accueillir une famille avec X enfants ( c'est d'ailleurs possiblement de là que provient la prise connaissance de cette situation du bailleur)

Le locataire n'a pas prêté son logement vu qu'il n'en est pas propriétaire, et il pourrait héberger cette personne s'il habitait avec .

Le problème est qu'il a signé un bail sous loi 89 qui l'oblige à habiter ce bien et qu'il n'y habite pas .

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas faux en écritures ce qui une infraction pénale.

Si le logement est donné à titre gratuit à l'occupant, il n'y a pas de sous-location et, de toute façon, ce n'est pas une infraction pénale.

Il y a néanmoins fraude dans la mesure où le logement n'est pas la résidence principale du locataire en titre ce qui pourrait être sanctionné par la résiliation du bail, à faire constater judiciairement.

Une solution amiable pourrait consister en le transfert du bail à l'occupant du logement, le locataire en titre devenant garant si ses ressources le lui permettent. Si le bailleur n'a pas à craindre une défaillance dans le paiement du loyer et n'a pas à se plaindre du comportement de l'occupant, il aurait intérêt à accepter une telle régularisation.

Je ne vois pas en quoi la mairie pourrait être concernée dans cette affaire. Il ne faut pas laisser intimider par de telles menaces.

-----  
Par JeanFrancois43

"elle risque d'être expulsée si le bail est annulé ou résilié "

Mais le titulaire du bail en sera averti avant non?

"C'est déjà une habitante sans droit ni titre ...qui peut être occasionne des nuisances sonores au voisinage si le logement n'est pas adapté pour accueillir une famille avec X enfants ( c'est d'ailleurs possiblement de là que provient la prise connaissance de cette situation du bailleur)"

Alors là... pas du tout... Elle s'entend très bien avec ses voisins qui sont bien plus bruyants et en aucun cas elle n'a causé de soucis au voisinage.

Il s'avère simplement que le propriétaire est passé à l'improviste car il y avait un soucis avec un volet, n'y voyant pas de mal elle a expliqué la situation et immédiatement il lui a demandé un supplément pour conserver le logement.

Elle a refusé de donner de l'argent et c'est là qu'ont commencé les hostilités...

Mais si elle avait accepté il aurait pu lui réclamer encore et encore ce n'aurait pas été une bonne solution non plus.

C'est juste qu'il connaît bien les lois et qu'il a voulu profiter de la situation en demandant de l'argent...

D'ailleurs, si elle peut prouver qu'il accepterait qu'elle reste contre une contrepartie financière, ça pourrait changer la donne?

-----  
Par JeanFrancois43

"Une solution amiable pourrait consister en le transfert du bail à l'occupant du logement, le locataire en titre devenant garant si ses ressources le lui permettent."

Le propriétaire aurait peut être accepté, mais de base il veut + d'argent pour qu'elle reste. Et elle refuse tout compris financier qui serait sans fin car il pourrait répéter indéfiniment le chantage.

Le propriétaire est braqué et ne veut plus rien savoir.

"Je ne vois pas en quoi la mairie pourrait être concernée dans cette affaire. Il ne faut pas laisser intimider par de telles menaces."

C'est un petit village et ce qu'elle menace indirectement c'est que sa situation au travail se dégrade avec son employeur. En clair de la faire passer pour quelqu'un de malhonnête devant son employeur et ses collègues.

-----  
Par Nihilscio

"elle risque d'être expulsée si le bail est annulé ou résilié "

Mais mais cela ne se fera pas du jour au lendemain. Il faudra d'abord une décision judiciaire prononçant la résiliation du bail et ensuite un jugement du juge de l'exécution prononçant l'expulsion avec contrôle de la préfecture. Cela ne se fait pas du jour au lendemain.

Mais le titulaire du bail en sera averti avant non?

Forcément. Il sera non seulement averti mais sera obligatoirement partie à l'instance si le propriétaire agit en justice. A moins d'un gros souci pour lui de paiement de loyer ou de troubles causés par l'occupant, il n'a aucun intérêt à se lancer dans une telle procédure.

C'est juste qu'il connaît bien les lois et qu'il a voulu profiter de la situation en demandant de l'argent...

Il a surtout l'art de savoir intimider et de profiter d'une situation.

D'ailleurs, si elle peut prouver qu'il accepterait qu'elle reste contre une contrepartie financière, ça pourrait changer la donne?

Oui sauf dans les zones tendues où le prix des loyers est encadré.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Non, ça ne changerait pas la donne. Si le bailleur peut prouver que son locataire manque à ses obligations, ou pire a conclu le bail de mauvaise foi (en n'ayant pas l'intention de résider dans le logement), il a le droit de faire résilier le bail. Quand bien même il aurait décidé de se montrer clément à un moment, il a le droit de revenir sur sa décision.

Le locataire en titre sera bien sûr informé de toute la procédure.

Et une fois le bail résilié, il pourra lancer une procédure d'expulsion qui n'est à mon avis pas le principal problème. Une telle procédure, s'il y a des enfants mineurs, va être longue.

Le souci c'est que le bailleur pourra demander une indemnisation, et soumettre le locataire à une astreinte jusqu'à la libération du logement. Si le locataire est solvable, plutôt que de tenter d'expulser une mère dans une situation précaire, il gagne à demander une astreinte journalière, par exemple 50 ou 100 euros par jour de retard... et ce en plus de l'indemnité d'occupation.

S'il a un avocat qui le conseille bien, celui-ci lui dira que frapper au portefeuille le proche sera le moyen le plus efficace : à la pression financière, on ajoutera la pression morale.

La négociation reste le meilleur moyen. Visiblement le bailleur veut de l'argent, donc conclure un nouveau bail dont votre amie sera titulaire avec un loyer plus élevé ou transformer le bail actuel en bail civil est la solution.

Ou alors cherchez un nouveau logement, et que votre amie reparte sur de bonnes bases.

-----  
Par JeanFrancois43

D'accord merci.

Je pensais que faire un chantage financier en acceptant une situation illégale pourrait fausser les démarches du propriétaire puisqu'il accepte une situation contre de l'argent...